

«Утверждено»  
Собранием кредиторов ООО «ТВЕРРА»

Протокол № 5/н от «01» 03 2022 г.

Конкурсный управляющий  
ООО «ТВЕРРА»

  
/ Погорелов А.Е./

## ПОЛОЖЕНИЕ

о сроках, условиях и порядке реализации имущества  
ООО «ТВЕРРА» (ИНН 9705003046, ОГРН 5147746190521)

|  |   |
|--|---|
| Наименование организации-должника  | Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА»<br>(ИНН 9705003046, ОГРН 5147746190521) |
| Юридический адрес должника   | 109240, г. Москва, ул. Верхняя<br>Радищевская, д. 4, стр. 3, пом. 3, комн. 1И             |
| Ф.И.О. конкурсного управляющего  | Погорелов Александр Евгеньевич  |
| Почтовый адрес конкурсного управляющего  | 121059, г. Москва, наб. Бережковская, д. 10,<br>оф. 105                                   |
| Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о несостоятельности (банкротстве) | Арбитражный суд города Москвы   |
| Номер дела о банкротстве   | А40-243168/2019   |
| Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства  | 27.11.2019  |
| Дата назначения арбитражного управляющего  | 27.11.2019  |



## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Положение о сроках, условиях и порядке реализации имущества Должника (далее по тексту – Положение) определяют порядок, сроки и условия продажи имущества ООО «ТВЕРРА» (далее также – Должник).

1.2. Продажа имущества Должника осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и настоящим Положением, путем проведения открытых по составу участников торгов в электронной форме с открытой формой подачи предложения о цене.

1.3. Электронные торги по продаже имущества Должника проводятся в соответствии с положениями Закона о банкротстве, Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, Регламента проведения торгов, размещенного на сайте Электронной торговой площадки.

1.4. Электронная площадка определяется организатором торгов.

1.5. Сообщение о торгах подлежит опубликованию в официальном издании, определенном регулирующим органом (ст. 28 Закона о банкротстве), а также размещению на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве и на официальном сайте ЭТП в срок не позднее чем за 30 дней до даты проведения торгов (п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве). Данное сообщение должно содержать информацию, предусмотренную Законом о банкротстве (п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве).

1.6. Ознакомление с необходимой информацией и документами, а также с предметом торгов осуществляется в порядке и на условиях, указанных в опубликованных сообщениях о торгах. При этом срок ознакомления не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней с даты объявления торгов по продаже имущества должника.

1.7. Сроки продажи имущества Должника определяются конкурсным управляющим самостоятельно, при этом первые торги должны быть проведены не позднее двух месяцев с даты утверждения настоящего Положения, а также начальной продажной цены имущества в установленном законом порядке. Последующие торги проводятся в соответствии со сроками, установленными Законом о банкротстве.

1.8. В качестве организатора торгов выступает АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, адрес в сети Интернет: <https://www.auction-house.ru>, место нахождения центрального филиала: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. В).

1.9. Вознаграждение Организатора торгов за надлежащим образом оказанные услуги определяется на условиях, аналогичных при оказании услуг финансовым организациям, находящимся под управлением Агенства.

Размер вознаграждения рассчитывается по формуле:

$$\text{Размер вознаграждения} = ЦР \times 5 \% \times Кэ + Пэ,$$

где ЦР – цена реализации,

Кэ – коэффициент эффективности, вычисляемый по следующей формуле:

$$Кэ = \frac{ЦР}{НЦ} \times 5, \text{ но не более } 1,$$

где НЦ – начальная цена продажи Актива на первых торгах в форме аукциона,

Пэ – премия за эффективность, вычисляемая по формуле:

$$Пэ = (ЦР - НЦ) \times 30\% \text{ в случае } ЦР > НЦ$$



При этом общая сумма подлежащего уплате вознаграждения Организатора торгов не должна превышать 15% (пятнадцать процентов) от цены реализации Актива.

Размер вознаграждения включает НДС, уплачиваемый в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

1.10. Расходы организатора торгов, связанные с публикацией сообщений о проведении торгов и о результатах проведения торгов, оплатой услуг ЭТП, Оператора ЭТП, оплачиваются за счет имущества Должника в размере фактических затрат в составе текущих платежей соответствующей очереди.

1.11. В течение 5 дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене.

1.12. Оплата предмета торгов должна быть произведена в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи.

1.13. Передача имущества/лота покупателю осуществляются только после полной оплаты покупателем цены имущества.

## **2. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, ПОДЛЕЖАЩЕЕ ПРОДАЖЕ НА ТОРГАХ, НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА**

2.1. Имущество - права требования ООО «ТВЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015, № 2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015, на объекты долевого строительства, определенное в настоящем Положении, подлежит продаже отдельными 13 (тринадцатью) лотами:

| № Лота | Наименование лота<br>Права требования ООО «ТВЕРРА» по договору участия в долевом строительстве объектов, по адресу: Московская обл., г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 8 | Этаж | Строит. № объекта ДУ | Общая площадь, кв. м. | Начальная цена реализации, руб. |
|--------|---|------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 1      | ДДУ № 2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства  | 3    | 8                    | 147,0                 | 18 827 000                      |
| 2      | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства   | 4    | 12                   | 147,5                 | 18 891 000                      |
| 3      | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства   | 6    | 20                   | 147,3                 | 18 865 000                      |
| 4      | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства   | 7    | 24                   | 147,7                 | 18 916 000                      |
| 5      | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства   | 10   | 36                   | 147,4                 | 18 878 000                      |
| 6      | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства   | 12   | 44                   | 147,1                 | 18 839 000                      |
| 7      | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства   | 15   | 56                   | 147,1                 | 18 839 000                      |
| 8      | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства   | 18   | 68                   | 147,1                 | 18 839 000                      |
| 9      | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства   | 21   | 80                   | 147,3                 | 18 865 000                      |
| 10     | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства   | 23   | 88                   | 147,4                 | 18 878 000                      |
| 11     | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства   | 15   | 224                  | 147,3                 | 18 865 000                      |
| 12     | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства   | 17   | 230                  | 147,4                 | 18 878 000                      |
| 13     | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства   | 19   | 236                  | 148,0                 | 18 955 000                      |



| № Лота | Наименование лота<br>Права требования ООО «ТВЕРА» по договору участия в долевом строительстве объектов, по адресу: Московская обл., г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 8 | Этаж | Строит. № объекта ДУ | Общая площадь, кв. м. | Начальная цена реализации, руб. |
|--------|--|------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
|        | <b>ИТОГО:</b>  |      |                      |                       | <b>245 335 000</b>              |

2.2. Стоимость лотов определена в соответствии с отчетом от 15.05.2022 № 01/1028/2646 об оценке рыночной стоимости прав требования ООО «ТВЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве от 22.04.2015 № ТВЕ/М6-К8 и от 11.08.2015 № 2-ТВЕ/М6-К8.

### 3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ В ФОРМЕ АУКЦИОНА

3.1. Имущество Должника подлежит продаже на открытых торгах в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене.

3.2. Шаг аукциона составляет 5 % (пять процентов) от начальной цены продажи имущества.

3.3. Прием заявок на участие в торгах, порядок их оформления и принятия организатором торгов устанавливается в п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве.

3.4. Сумма задатка составляет 10 % (десять процентов) от начальной цены продажи имущества. Сумма задатка в указанном размере должна быть зачислена на расчетный счет должника в срок не позднее даты составления протокола об определении участников торгов, которая указана в опубликованных сообщениях о торгах.

3.5. Порядок допуска заявителей к участию в торгах определяется в порядке, установленном п. 12 ст. 110 Закона о банкротстве, а также Регламентом проведения торгов ЭТП.

3.6. Дата и время составления протокола об определении участников торгов, проведения торгов и подведения итогов торгов устанавливаются организатором торгов и подлежат обязательному указанию в сообщении о торгах.

3.7. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися (п. 17 ст. 110 Закона о банкротстве).

3.8. В случае признания торгов несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов (п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве), организатор торгов в течение 2 (двух) дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, принимает решение о проведении повторных торгов (п. 18 ст. 110 Закона о банкротстве).

3.9. Повторные и последующие торги, проводятся в порядке, на условиях и в сроки, установленные Законом о банкротстве, а также настоящим Положением.

3.10. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 % (десять процентов) ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах, и составляет 220 801 500 руб. (совокупно по 13 лотам):

| № Лота | Наименование лота<br>Права требования ООО «ТВЕРА» по договору участия в долевом строительстве объектов, по адресу: Московская обл., г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 8 | Этаж | Строит. № объекта ДУ | Общ. площ., кв.м. | Начальная цена реализации на втором аукционе |
|--------|--|------|----------------------|-------------------|--|
| 1      | ДДУ № 2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства   | 3    | 8                    | 147               | 16 944 300                                   |
| 2      | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства  | 4    | 12                   | 147,5             | 17 001 900                                   |



|               |   |    |     |       |                    |
|---------------|---|----|-----|-------|--------------------|
| 3             | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства   | 6  | 20  | 147,3 | 16 978 500         |
| 4             | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства | 7  | 24  | 147,7 | 17 024 400         |
| 5             | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства | 10 | 36  | 147,4 | 16 990 200         |
| 6             | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства   | 12 | 44  | 147,1 | 16 955 100         |
| 7             | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства | 15 | 56  | 147,1 | 16 955 100         |
| 8             | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства | 18 | 68  | 147,1 | 16 955 100         |
| 9             | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства   | 21 | 80  | 147,3 | 16 978 500         |
| 10            | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства | 23 | 88  | 147,4 | 16 990 200         |
| 11            | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства | 15 | 224 | 147,3 | 16 978 500         |
| 12            | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства | 17 | 230 | 147,4 | 16 990 200         |
| 13            | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства | 19 | 236 | 148   | 17 059 500         |
| <b>ИТОГО:</b> |   |    |     |       | <b>220 801 500</b> |

3.11. В случае, если повторные торги по продаже имущества Должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество Должника подлежит продаже посредством публичного предложения (п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве) в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

#### **4. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ В ФОРМЕ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

4.1. Сообщение о торгах по продаже имущества Должника, проводимых посредством публичного предложения, подлежит обязательному опубликованию в тех же источниках, которые указаны в п. 1.7. настоящем Положении.

4.2. Торги по продаже имущества Должника посредством публичного предложения также проводятся в электронной форме на ЭТП (<https://lot-online.ru>) в соответствии с Регламентом проведения торгов.

4.3. Начальная (стартовая) цена продажи имущества при проведении торгов посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах, и составит совокупно по 13 лотам 220 801 500 руб.

4.4. Величина последовательного снижения начальной цены, т.е. «шаг», на который начальная цена последовательно, в установленные сроки подлежит снижению в порядке, установленном п. 4.5 Положения.

4.5. Шаг понижения цены и база его расчета, длительность каждого периода понижения цены: первый период публичного предложения составляет 37 календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества путем публичного предложения; по истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 3 % (величина снижения) каждые 7 календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов



минус величина снижения от начальной цены на первом периоде. При этом цена реализации имущества на последнем периоде торгов посредством публичного предложения составит совокупно по 13 лотам - 147 937 005 руб. Проводится 12 периодов торгов посредством публичного предложения:

| № Лота | Наименование лота<br>Права требования ООО «ТВЕРА» по договору участия в долевом строительстве объектов, по адресу: Московская обл., г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 8 | Этаж | Строит. № объекта ДУ | Общ. площ., кв.м. | Начальная цена реализации на 12 этапе |
|--------|--|------|----------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 1      | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства  | 3    | 8                    | 147               | 11 352 681                            |
| 2      | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства  | 4    | 12                   | 147,5             | 11 391 273                            |
| 3      | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства  | 6    | 20                   | 147,3             | 11 375 595                            |
| 4      | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства  | 7    | 24                   | 147,7             | 11 406 348                            |
| 5      | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства  | 10   | 36                   | 147,4             | 11 383 434                            |
| 6      | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства  | 12   | 44                   | 147,1             | 11 359 917                            |
| 7      | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства  | 15   | 56                   | 147,1             | 11 359 917                            |
| 8      | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства  | 18   | 68                   | 147,1             | 11 359 917                            |
| 9      | ДДУ №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 на объект долевого строительства  | 21   | 80                   | 147,3             | 11 375 595                            |
| 10     | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства  | 23   | 88                   | 147,4             | 11 383 434                            |
| 11     | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства  | 15   | 224                  | 147,3             | 11 375 595                            |
| 12     | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства  | 17   | 230                  | 147,4             | 11 383 434                            |
| 13     | ДДУ №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 на объект долевого строительства  | 19   | 236                  | 148               | 11 429 865                            |
|        | <b>ИТОГО:</b>  |      |                      |                   | <b>147 937 005</b>                    |

4.6. Размер задатка за участие в торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере 10% (десять процентов) от цены продажи имущества, установленной на соответствующем этапе снижения цены. Задаток вносится на счет организатора торгов и должен поступить на такой счет не позднее даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

4.7. Составление протокола об определении участников торгов осуществляется на следующий рабочий день, следующий после прекращения периода, в который были поданы заявки на участие в торгах. Рассмотрение заявок оформляется протоколом определения участника торгов.

4.8. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, действующей в конкретный период проведения торгов, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки и время, указанные в опубликованном сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

4.9. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил



в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

4.10. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

4.11. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

4.12. Подведение результатов (итогов) торгов, проводимых посредством публичного предложения, производится на электронной торговой площадке на следующий рабочий день, следующий после окончания периода, на который поступила заявка, и оформляется протоколом о результатах торгов.

4.13. В случае уклонения или отказа победителя торгов от подписания договора купли-продажи, а также не оплаты предмета торгов в установленные законом сроки, конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, чье предложение о цене, поступившее в период, на котором был определен победитель торгов, было максимальным, за исключением победителя торгов. В случае, если у всех участников торгов, за исключением победителя торгов, предложения о цене были равными – договор купли-продажи может быть заключен с участником торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения. При этом задаток, перечисленный ранее определенным победителем торгов, не возвращается и включается в конкурсную массу.

4.14. В случае, если состав имущества, выставяемого на торги в процессе проведения торгов, изменится, то начальная цена выставяемого на торги имущества в процессе проведения торгов не изменится.

*Handwritten signature*  
*Handwritten text*